

**УЧЁТ СВОЙСТВ ЗЕМЕЛЬ ПРИ ВЫБОРЕ ФОРМ ЕЁ  
РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

ACCOUNTING FOR LAND PROPERTIES WHEN SELECTING THE FORMS  
OF ITS RATIONAL USE

**УДК 332.3**

**Вершинин Александр Валентинович**, студент 1 курса факультета Кадастр  
недвижимости ФГБОУ ВО ГУЗ, г. Москва

**Vershinin A. V.**, tuguth222@gmail.com

**Аннотация**

В статье раскрывается суть понятия «рациональное использование», где оно рассматривается с точки зрения организационно-правовых форм, которые позволяют достичь поставленной задачи - рациональности. Обеспечение рационального использования земель осуществляется с помощью комплекса правовых мероприятий приведённых.

**Annotation**

The article reveals the essence of the concept of "rational use", where it is considered from the point of view of organizational and legal forms that allow achieving the task - rationality. Ensuring the rational use of land is carried out with the help of a set of legal measures given.

**Ключевые слова:** земля, рациональное использование, земельные участки, земельные ресурсы, категории земель

**Keywords:** land, rational use, land plots, land resources, land categories.

Прежде чем приступить к анализу свойств земель, как фактору, определяющему его рациональное использование обратимся к толкованию понятия «рациональное использование».

В основе слова «рациональное» лежит латинское слово «rationabile», которое переводится как «разумное, продиктованное разумом». Разумное в современном понимании можно рассматривать как «научно обоснованное». То есть, такое использование, которое предполагает выполнение главных целевых задач, которые ставит общество перед учеными.

Поэтому рациональное использование следует рассматривать как использование, обеспечивающее устойчивое экономическое развитие, гармонизацию взаимодействия общества и природной среды, экологическую безопасность и ряд иных благородных целей, удовлетворяющих современное человечество.

Рациональность, как оценку или показатель использования, предполагается применять при использовании земли, относящейся к любой категории. Проще говоря: в каждой из 7 категорий земельного фонда, сформированных на основе целевого использования – земля должна быть использована не только по целевому назначению, но и рационально (научно обоснованно).

Поэтому понятие «рациональное использование» мы будем рассматривать с точки зрения организационно-правовых форм, которые позволяют достичь поставленной задачи - рациональности.

Прежде всего, полагаем, что обеспечение рационального использования земель осуществляется с помощью следующего комплекса правовых мероприятий:

1. Стимулирование целевого использования земельного участка собственниками землевладельцами, землепользователями и арендаторами, путем дифференцированных ставок земельного налога, арендной платы, льготного финансирования и т.п., предусмотренных федеральными законами: «Об охране окружающей среды», «О плате за землю».

2. Устранение причин и условий, способствующих нерациональному использованию земель.

а) установление государственной разрешительной системы предоставления и изъятия земель, совершения сделок с земельными участками и т.д. В частности, государственной регистрации подлежат как права на участок (ст. 131 ГК РФ), так и сделки с землей (ст. 164 ГК РФ); под страхом наказания запрещается приступать к пользованию земельным участком, на которое не имеется специального разрешения уполномоченного на то государственного или муниципального органа, а также если не совершен отвод границ земельного участка в натуре.

б) установление научно обоснованных расчетов последствий использования земель, позволяющих уже на стадии предоставления земельных участков в пользование предотвратить нерациональное их использование в будущем. О чем в частности свидетельствует, ст. 11 Федерального закона от 23.11.1995 «Об экологической экспертизе» [1]

Свобода хозяйствования является главным условием рационального использования земли, поскольку сам землепользователь знает особенности своей территории, и на основе этих знаний вырабатывает порядок рациональной хозяйственной эксплуатации земли.

Важнейшими свойствами земли при таком подходе к рациональности использования являются пространственные, почвенные, гидрогеологические условия, растительный покров. Каждый участок земли обладает не каким-либо одним, а всеми из перечисленных свойств. Пространственные условия характеризуются местоположением, площадью и рельефом местности, тем самым являются базой для производственных процессов. Тесно с этим связано плодородие почв. Факторами, определяющими плодородии земель являются: наличие питательных веществ в почве, её механический состав, водный, воздушный и тепловой режим, и другие свойства, обеспечивающие растения питательной средой.

Растительный покров характеризуется особыми оздоровительными или природоохранными свойствами. В зависимости от местонахождения он может использоваться в качестве строительного материала или кормов для животноводства.

Наряду с правовыми мероприятиями, обеспечивающими рациональное использование земли, являются, те их свойства, о которых было сказано ранее.

Наличие этих свойств и определяет отнесение земель к той или иной категории с позиции целевого использования.

Так, для использования в сельскохозяйственных целях и отнесения к категории «Земли сельскохозяйственного назначения» отбираются земельные участки, обладающие плодородием, то есть способностью обеспечивать получение растительной продукции, используемой для пищевых целей и корма продуктивного скота.

Для обеспечения функционирования промышленных предприятий и отнесения этих территорий (земель) по целевому назначению к категории «Земли промышленности» выделяют земельные участки, обеспечивающие возможность функционирования различных видов промышленных предприятий, где в основу отбора положено не плодородие земель, а наличие в ней полезных ископаемых, участков пригодных для ведения промышленной деятельности и т. п. [2].

По тем же принципам отводятся земли для таких категорий земель как: земли особо охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса и земли населенных пунктов.

Становится очевидным, что подход к рациональности использования в каждой отведенной категории – специфичен.

Так определяется рациональность отнесения различных земель (территорий) к различным по целевому назначению категориям. Рациональность же использования земель внутри каждой выделенной категории, сформированной по принципу целевого использования,

определяется научной обоснованностью использования каждого участка, вошедшего в выделенную категорию.

Краткий вывод из изложенного заключается в том, что рациональность использования земельных ресурсов следует реализовывать как при формировании различных категорий земель, так и при их использовании в пределах каждой из выделенных категорий.

### **Литература**

1. Организационно-правовые формы обеспечения рационального использования земель [Электронный ресурс] URL: <https://knigi.news/zemelnoe/organizatsionno-pravovyie-formyi-obespecheniya-33370.html> (дата обращения 01.05.2022).

2. Свойства земли как средства производства [Электронный ресурс] URL: <http://zem-kadastr.ru/blog/territorytogkn/287.html> (дата обращения 01.05.2022).

### **Literature**

1. Organizational and legal forms of ensuring the rational use of land [Electronic resource] URL: <https://knigi.news/zemelnoe/organizatsionno-pravovyie-formyi-obespecheniya-33370.html> (accessed 05/01/2022).

2. Properties of the land as a means of production [Electronic resource] URL: <http://zem-kadastr.ru/blog/territorytogkn/287.html> (accessed 05/01/2022).